

**Textteil zum Bebauungsplan  
„Schubert Quartier“  
Nr. A-2022-1B**

Stand: 02.01.2026

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

|        |                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB  | in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist |
| BauNVO | in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist    |
| PlanZV | vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist                                |
| LBO    | in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)                                       |

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**A. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Urbanes Gebiet -MU- (§ 6a BauNVO)

a) Zulässig Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Crailsheimer Liste“ für:
  - o Reformwaren,
  - o Drogeriewaren, Apothekerwaren,
  - o Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher,

- Spielwaren und Bastelartikel,
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung),
- Schuhe, Lederwaren,
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik,
- Bild- und Tonträger, Geräte der Telekommunikation,
- Fotowaren,
- Uhren, Schmuck und Zubehör,
- Optik, Hörgeräte,
- Musikinstrumente, Musikalien.

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

## **B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO)**

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

MU 1 – MU 6: Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Tiefgaragen bis zu einem maximalen Wert von 0,95 ist generell zulässig.

Geschossfläche (GF) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

MU 1 und MU 3: Festgesetzt ist die Geschossfläche (GF) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GBH max). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgelegt. Sie werden gemessen zwischen der gewählten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante First. Die Firsthöhe beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Attika. Bei der Berechnung der Außenwandhöhe sind auch die Außenwände eines zu allen Seiten rückversetzten Staffel- oder Vollgeschosses mit einzubeziehen.

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und werden nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet. Näheres hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

**C. Höhenlage der baulichen Anlage  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen sind aus technischen Gründen und zur Sicherstellung eines barrierefreien Zugangs von bis zu +/- 0,50 m zulässig.

**D. Nebenanlagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen, insofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern, Kinderspielgeräte, technische Tiefgaragenaufbauten sowie Fahrradabstellanlagen und je Wohngebäude eine Anlage zur Unterbringung von Abfallbehältern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise aus technischen Gründen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**E. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planteils.

Es ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und Breite von 6,00 m zulässig, sofern der Anteil der Balkone und Terrassen 50 % der Breite der jeweiligen Außenwände nicht überschreiten. Diese Überschreitung sind auch auf innerhalb des Plangebiets liegenden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radverkehr möglich. Die landesrechtlichen Vorgaben zum Abstandsflächenrecht bleiben unberührt.

In innerhalb des Plangebiets liegenden Verkehrsflächen dürfen Lüftungsschächte der Tiefgarage bzw. Keller bis 1 m hineinragen.

**F. Bauweise  
(§ 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend des Planeinschriebs:

offene Bauweise - o - (§ 22 Abs. 4 BauNVO), Einzel- und Doppelhäuser

abweichende Bauweise -a- (§ 22 Abs. 4 BauNVO). In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

**G. Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäudekanten haben parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu verlaufen.

**H. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig,

Sie sind soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlagen genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken, zu begrünen. Technisch bedingte Unterschreitungen (bspw. Flankendämmung) sind stellenweise ausnahmsweise zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig,

Seitlich offene Stellplätze (Carports)

Seitlich offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig,

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen mit Ausnahme der im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Zufahrten

Zufahrten sind mit Ausnahme des im zeichnerischen Teil markierten Abschnitts „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ grundsätzlich zulässig. Als Stellplatz dargestellte Bereiche können ebenfalls als Zufahrten genutzt werden.

**I. Regelungen des Wasserabflusses / Regenrückhaltung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen oder andere Formen der Regenwasserrückhaltung wie z.B. Retentionsgründächer zu errichten. Es dürfen aus dem Planungsgebiet maximal 20,0 l / s abgeleitet werden.

**J. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

Entlang der Verkehrsflächen werden auf Privatgrundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies gilt nicht, wenn die Baugrenze direkt an die Verkehrsfläche grenzt.

Geh- und Radverkehr

Die im Planteil festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radverkehr“ dienen als Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung dem Gehen und Radfahren. KFZ-Verkehr ist mit Ausnahme von Anlieferungsverkehr unzulässig.

Mischverkehr

Die im Planteil festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehr“ dienen als Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung dem Gehen und Radfahren sowie dem fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr.

**K. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Insektenschutz

Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insekten-dichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln zulässig.

Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von eventuell artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind Glasflächen mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Schutzmaßnahmen zu versehen.

Schutz des Grundwassers

Nicht überdachte Fußwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster, offenfugiges Wabenfugenpflaster, Rasengittersteine etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert 0,6). Tiefgaragenzufahren sind hiervon ausgenommen.

## S. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Geh-/Fahrrecht = Geh- und Fahrrecht zugunsten Eigentümer, Bewohner und Besucher des Grundstücks Goldbacher Straße 83.

## T. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24)

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an Fassadenbereichen, an denen Beurteilungspegel nach TA Lärm von > 63 dB(A) tags oder > 45 dB(A) nachts bzw. kurzzeitige Spitzenpegel von > 93 dB(A) tags oder > 65 dB(A) nachts anstehen keine offenbare Fenster von schutzwürdigen Räumen zulässig. Diese sind in der Planzeichnung mit dem Zeichen ▼▼▼▼▼▼▼▼ markiert. Davon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch architektonische Maßnahmen wie z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, o.a. der Immissionsort nach TA Lärm entfällt oder Beurteilungspegel sichergestellt werden, die unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen.

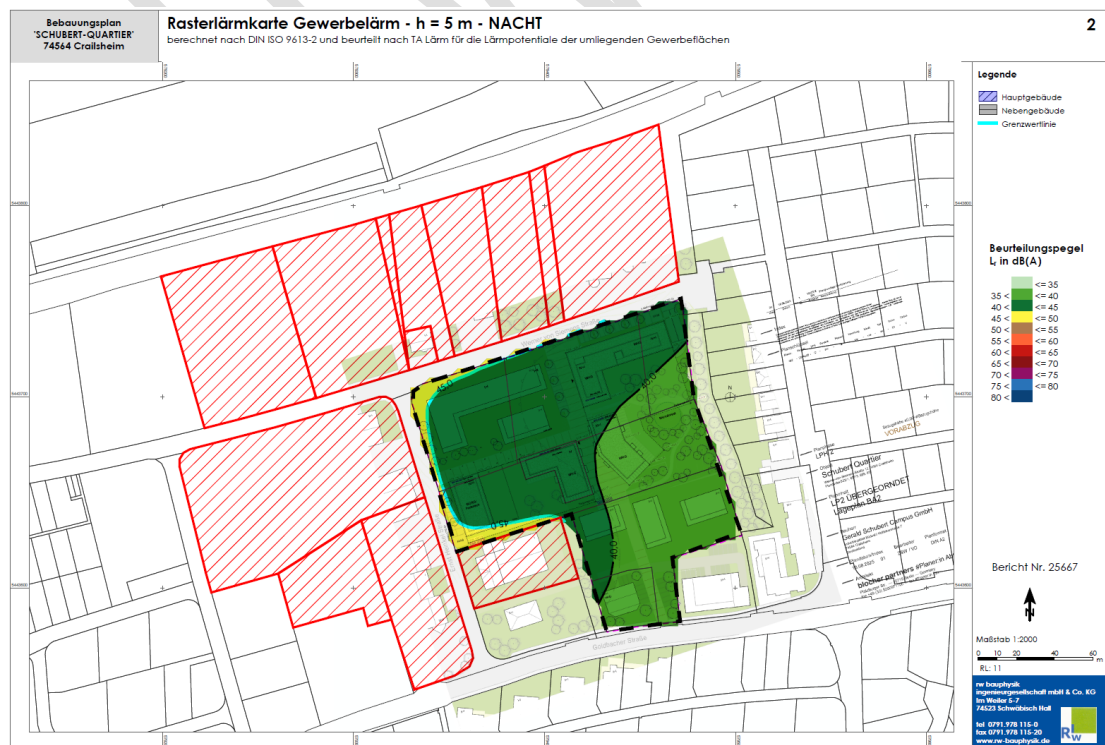


Abbildung 1: Schutz vor Gewerbelärmeinwirkung

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

- a) Im Plan in der Abbildung 2 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.
- b) Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- c) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- d) Die in (a) vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die in (c) genannten Festsetzungen können entfallen, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet. Dies kann auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

*Hinweis:*

*1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahrensfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.*

*2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter*

*www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\_verbesserung\_schutz\_gegen\_laerm\_bei\_stat\_geraete\_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.*



Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel

**U. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Dachbegrünung

Dächer mit mehr als 15 qm Dachfläche bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° sind flächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Für die Berechnung der Dachflächen findet die Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen keine Berücksichtigung.

Auf bis zu 25% der gesamten Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Fenster und Belüftungsöffnungen
- Erschließungsflächen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, müssen jedoch so ausgeführt werden, dass gleichzeitig die festgesetzte Dachbegrünung sichergestellt ist.

Fassadenbegrünung

Geschlossene Rückwände von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit kletternden Gehölzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Für je 5 angelegte Stellplätze ist zur Vermeidung von Hitzeinseln ein Laubbaum nach Pflanzliste 2 (siehe Anhang) in direkter räumlicher Nähe zu den Stellplätzen gleichmäßig zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt). Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Ab 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein, je weitere angefangene 700 m<sup>2</sup> ein weiterer, Baum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bäume im Bereich von Stellplätzen werden hierfür nicht angerechnet, ebenso wie „zum Erhalt“ festgesetzte Bestandsbäume

Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Baumstamm einzuhalten ist.

Bei allen Baumpflanzungen ist die Baumgrube gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) herzustellen.

Alle unter diesem Punkt vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erstbezug abzuschließen. Um eine zeitliche Staffelung der Bebauung zu ermöglichen, können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Bauabschnitte gebildet werden, auf die sich die Umsetzung flächen- und zeitmäßig bezieht.

**V. Räumlicher Geltungsbereich  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend der Darstellung im Planteil festgesetzt.

ENTWURF

## **II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **A. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Auf die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

### **B. Artenschutz**

Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 5 BNatSchG)

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **C. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### **D. Abfallablagerungen, Grundwasser und Oberflächengewässer**

#### Funde

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich 30.3 unterrichtet werden.

#### Grundwasser

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit Baugrund- und Altlastenerkundungen auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben,

unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 33.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

## **E. Bodenschutz / Erdaushub**

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen.

Zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung ist der Boden aufzuhalden (max. Mienhöhe Oberboden 2,0 m). Die Miete ist zu profilieren und zu glätten und im Falle einer Lagerungsdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Auf das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird verwiesen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

## **F. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **G. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen / Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitgehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

## **H. Geothermie**

Geothermische Bohrungen sind außerhalb von Wasserschutzgebieten und engeren Bereichen von Mineralwassereinzugsgebieten grundsätzlich zulässig, müssen aber dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, angezeigt werden. Einschränkungen bzgl. der Tiefe werden von Bau- und Umweltamt im Einzelfall an Hand der hydrologischen Verhältnisse geprüft und festgelegt. Individuelle Beratungen durch Fachfirmen sind zu empfehlen.

## **I. Brauchwasser**

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt, Gesundheitsamt, zu melden.

## **J. Kampfmittelbeseitigung**

Im Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung über Kampfmittel durchgeführt und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

## **K. Straßenbeleuchtung**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§126 Abs. 1 BauGB).

## **L. DIN-Normen**

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

## **M. Planunterlage**

Die Planunterlage – im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV hat den Stand 02.01.2026.

## **N. Untersuchungen**

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung  
Gekoplan, 74420 Oberrot  
vom 12.12.2022

2. Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. A-2022-1B „Schubert Quartier“  
BEKON, 86159 Augsburg  
vom 18.08.2023
3. Luftbildauswertung zu Kampfmitteln  
Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, 70569 Stuttgart  
vom 13.12.2023
4. Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan A-2022-1B „Schubert Quartier“ der Großen Kreisstadt Crailsheim  
rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall  
vom 03.11.2025

## **O. Allgemein**

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

### Bearbeitung:

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 02.01.2025

.....  
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

## Anhang:

### Pflanzliste 1: Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksfläche. Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume. Bei Großbäumen sind säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten benannt, welche sich auch für kleinere Grundstücke eignen. Daneben sind alle Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mispel, Quitte, Walnuss, Zwetschge) zulässig, welche als Erziehungsform Halb- oder Hochstammbäume sind.

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

| Baumart                          | Deutscher Name                  |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk'         | Feld-Ahorn                      |
| Acer monspessulanum              | Französischer Ahorn             |
| Acer tataricum                   | Tataren-Ahorn                   |
| Amelanchier arborea 'Robin Hill' | 'Robin Hill' Felsenbirne        |
| Carpinus betulus                 | Hainbuche                       |
| Carpinus betulus 'Fastigiata'    | Säulen-Hainbuche                |
| Corylus colurna                  | Baum-Hasel                      |
| Crataegus monogyna (Wildart)     | Säulen-Weißdorn ('Stricta')     |
| Fraxinus ornus                   | Blumen-Esche                    |
| Ginkgo biloba                    | Ginkgobaum                      |
| Gleditsia triacanthos            | Amerik. Gleditschie             |
| Malus dom. 'Braeburn'            | Apfel                           |
| Ostrya carpinifolia              | Hopfenbuche                     |
| Prunus cerasifera 'Nigra'        | Blut-Pflaume                    |
| Prunus fruticosa 'Globosa'       | Kugel-Steppenkirsche            |
| Prunus mahaleb                   | Steinweichsel                   |
| Prunus padus                     | Traubenkirsche 'Albertii', etc. |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer'   | Chinesische Wildbirne           |
| Pyrus com. 'Williams Christ'     | Birne                           |
| Pyrus pyreaster                  | Wild-Birne                      |
| Pyrus salicifolia 'Pendula'      | Hängende Weidenblättrige Birne  |
| Quercus cerris                   | Zerr-Eiche                      |
| Quercus robur                    | Stiel-Eiche                     |
| Robinia pseudoacacia             | Robinie                         |
| Sophora japonica / 'Regent'      | Schnurbaum                      |
| Tilia cordata                    | Winterlinde                     |
| Tilia tomentosa 'Brabant'        | Silber-Linde                    |
| Pinus nigra                      | Schwarzkiefer                   |
| Pinus sylvestris                 | Waldkiefer / Föhre              |

## Pflanzliste 2: Bäume im Bereich von Stellplätzen

Baum-Pflanzliste für **private** Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen. Empfohlen werden in der Liste Kleinbäume. Bei Großbäumen sind säulenförmig wachsende oder kleinwüchsige Sorten benannt. Daneben sind alle Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mispel, Quitte, Walnuss, Zwetschge) zulässig, welche als Erziehungsform Halb- oder Hochstammbäume sind.

Diese Liste dient als Orientierung, darüber hinaus ist auch die Verwendung anderer Sorten der aufgeführten Arten zulässig.

\* = nicht einheimische Art mit hoher ökologischer Bedeutung als Nahrungs- und Futterpflanze

| Baumart             | Sortenvorschlag                              | Deutscher Name           | Bedeutung für ... |       |
|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------|
|                     |                                              |                          | Insekten          | Vögel |
| Acer campestre      | „Green Column“<br>„Elsrijk“                  | Feld-Ahorn               | X                 | X     |
| Acer platanoides    | „Cleveland“<br>„Columnare Typ Ley I“         | Spitzahorn               | X                 | X     |
| Carpinus betulus    | „Fastigiata Monument“<br>„Frans Fontaine“    | Hainbuche                |                   | X     |
| Crataegus laevigata | „Paul's Scarlet“                             | Echter Rotdorn           | X                 | X     |
| Crataegus monogyna  | „Stricta“                                    | Säulen-Weißdorn          | X                 | X     |
| Fagus sylvatica     | „Dawyck“<br>„Dawyck Gold“<br>„Dawyck Purple“ | Rot-Buche                |                   | X     |
| Prunus padus        | „Albertii“<br>„Schloß Tiefurt“               | Traubenkirsche           | X                 | X     |
| Prunus sargentii    |                                              | Scharlach-Kirsche        | X                 | X     |
| Pyrus calleryana*   | „Chanticleer“                                | Stadtbirne               | X                 | X     |
| Pyrus communis      | „Beech Hill“                                 | Stadtbirne               | X                 | X     |
| Tilia cordata       | „Rancho“                                     | Kleinkronige Winterlinde | X                 | X     |